

**TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM PERDATA TENTANG SEWA
MENYEWA RUMAH KEPADA ORANG YANG BELUM DEWASA**

(Studi Pada Rumah Sewa Di Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5,
Sukarame, Bandar Lampung)

Skripsi

Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat Guna
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam Ilmu Syari'ah

Oleh

ENGGAR DEVIAN

NPM. 1621030536

Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah



**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1442H/2020M**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM PERDATA TENTANG SEWA
MENYEWA RUMAH KEPADA ORANG YANG BELUM DEWASA**

(Studi Pada Rumah Sewa Di Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5,
Sukarame, Bandar Lampung)

Skripsi

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas Dan Memenuhi Syarat-syarat
Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S1 Dalam Ilmu Hukum Syari'ah**



Oleh

Enggar Devian

NPM. 1621030536

Jurusan: Hukum Ekonomi Syari'ah

Pembimbing I : Dr. Hj. Zuhraini, S.H., M.H.

Pembimbing II : Dr. Gandhi Liyorba Indra, M. Ag.

**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1442H/2020M**

ABSTRAK

Perjanjian sewa menyewa atau ijarah adalah salah satu kegiatan ekonomi yang diperbolehkan dalam Islam. Rumah sewa merupakan salah satu bagian terpenting dari fenomena perumahan di Indonesia. Adanya pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi akan kebutuhan rumah tinggal maupun rumah sewa. Perjanjian haruslah memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdota, salah satunya adalah kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Dalam hukum perdata yang berlaku di Indonesia, seseorang dapat dikatakan cakap bertindak didalam hukum adalah apabila seseorang tersebut telah dewasa. Batasan usia dewasa pun telah diatur dalam Pasal 330 KUHPerdota yang menentukan bahwa batasan dewasa adalah mereka yang mencapai umur genap 21 tahun dan tidak lebih dahulu kawin. Maka masalah yang dapat dirumuskan adalah: 1. Bagaimana praktek sewa menyewa rumah kontrakan kepada orang yang belum dewasa di Perumahan Pondok Permata Biru D5 Sukarame, Bandar Lampung. 2. Bagaimana tinjauan hukum Islam dan hukum perdata terhadap perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan kepada orang yang belum dewasa di Perumahan Pondok Permata Biru D5 Sukarame, Bandar Lampung. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui praktek sewa menyewa rumah sewa kepada orang yang belum dewasa di Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5 Sukarame, Bandar Lampung, baik dari hukum Islam maupun hukum perdatanya. Kegunaan penelitian adalah agar dapat memberikan pengetahuan hukum khususnya mengenai hukum Islam dan hukum perdata dalam hal sewa menyewa kepada orang yang belum dewasa. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif serta desain penelitian studi kasus yang bertujuan mengeksplorasi secara mendalam suatu program, kejadian atau aktifitas, proses atau seseorang individu, dengan menggunakan prosedur pengumpulan data dengan cara observasi, wawancara dan dokumentasi, dan juga berupa teori-teori dan norma hukum serta data penunjang lainnya yang diperoleh dari kepustakaan, literatur ilmiah dan dokumentasi. Dengan menggunakan sifat penelitian deskriptif komparatif. Semua data tersebut merupakan bahan-bahan untuk mendeskripsikan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh mahasiswa/i yang belum dewasa menurut hukum Islam dan hukum perdata. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa: 1. Sewa menyewa rumah milik Hj. Sutikhat di Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5 Sukarame Bandar Lampung dilakukan oleh para mahasiswa yang belum genap umur 21 tahun. 2. Perjanjian sewa menyewa pun sudah jelas diatur dalam hukum Islam serta hukum perdata. Dalam pandangan hukum Islam diperbolehkan kepada penyewa yang sudah baliqh, berkal dan sehat, terpenuhinya rukun dan syarat dari perjanjian tersebut. Dalam hukum perdata perjanjian sewa menyewa rumah kepada yang belum dewasa maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan jika salah satu pihak meminta pembatalan, perjanjian tersebut tetap mengikat kedua belah pihak yang sudah mendapat persetujuan orang tua/ wali, selama tidak dibatalkan oleh hakim.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Enggar Devian

NPM : 1621030536

Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah

Fakultas : Syari'ah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM PERDATA TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH KEPADA ORANG YANG BELUM DEWASA (Studi Pada Rumah Sewa Di Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5 Sukarame Bandar Lampung)”** adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila dilain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, Agustus 2020

Penulis



Enggar Devian
NPM. 1621030536



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARI'AH**

sekreteriat: J. Leikouriendro Suratmin, Sukaramé, Bandar Lampung Telp. (0721) 703289

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama : ENGGAR DEVIAN
NPM : 1621030536
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syari'ah
Judul Skripsi : "Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Perdata Tentang Sewa Menyewa Rumah Kepada Orang Yang Belum Dewasa (Studi Pada Rumah Sewa Di Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5, Sukaramé, Bandar Lampung)"

MENYETUJUI

Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang munaqasah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Hj. Zuhraini, S.H., M.H.
NIP. 196505271992032002


Dr. Gandhi Liyorba I, M. Ag.
NIP. 197504282007101003

**Mengetahui
Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah**


Khoirudin, M.S.I.
NIP. 197807252009121002



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARI'AH**

Sekretariat: Jl. Leikolf Hendro Suratmin, Sukarame, Bandar Lampung Telp. (0721) 703289

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul : **"TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM PERDATA TENTANG SEWA MENYEWA RUMAH KEPADA ORANG YANG BELUM DEWASA (Studi Pada Rumah Sewa Di Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5, Sukarame, Bandar Lampung)"** disusun oleh: **Enggar Devian, NPM : 1621030536** Program Studi : **Hukum Ekonomi Syari'ah**, telah diujikan dalam sidang Munaqasah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung. Pada hari/tanggal:

TIM PENGUJI

Ketua : **Agustina Nurhayati, S.Ag. M.H.**

Sekretaris : **Anis Sofiana, M.S.I.**

Penguji Utama: **Dr. H. A. Khumaidi Ja'far, S.Ag. M.H.**

Penguji I : **Dr. Hj. Zuhraeni, S.H., M.H.**

Penguji II : **Dr. Gandhi Liyorba Indra, M. Ag.**

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah



Dr. H. Khasruddin Tahmid, M.H.

16210221993031002

MOTTO

.....وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ

شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٥٠﴾

“.....dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya.” (QS. Al-Maidah (5) : 2).



PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan kepada

1. Kepada kedua orang tuaku tercinta untuk Bapakku Susmadi dan tentunya Ibuku Zubaidah yang senantiasa mendoakanku setiap waktu yang telah rela dan sabar membesarkanku, mendidik dan merawatku. Berkat ketulusan doa keduanyalah penulis dapat menyelesaikan kuliah ini. Semoga gelar yang didapat akan menjadi kebanggaan bagi kedua orang tuaku.
2. Kepada adik-adikku Inggit Suciani dan Rori Al Kahfi karena merekalah yang selalu memberikan dukungan dan semangat kepadaku.
3. Kepada Bapak Darwanto Mashuri dan Ibu Siti Sumarni pemilik warung makan yang sudah seperti orang tua sendiri bagi penulis yang selalu sabar membantu dalam setiap keadaan. Sahabat-sahabatku Aprilia Puspa Tesyani, Denni Istika Sari, Siti Fatimah, Emilia Syafira, Devita Ika Safitri, Riza Afrilia, Rita Farihah juga kepada Mamasku Tomi Mardianto dan semua yang tidak dapat aku sebutkan satu persatu, terimakasih untuk kalian yang selalu memotivasiku dan membantuku dalam setiap keadaan.
4. Teman-temanku satu angkatan 2016 di Muamalah, terutama kelas J terimakasih karena kalianlah masa kuliah ku berarti dan penuh warna.

RIWAYAT HIDUP

Enggar Devian dilahirkan di Terbanggi Besar tanggal 30 Agustus 1998, anak pertama dari pasangan Bapak Susmadi dan Ibu Zubaidah. Enggar Devian memiliki saudara kandung yaitu seorang Adik perempuan yang bernama Inggit Suciani dan Adik laki-laki yang bernama Rori Al Kahfi, adapun riwayat pendidikan Enggar Devian adalah dimulai dari SD IT Bustanul Ulum, Kecamatan Terbanggi Besar, Lampung Tengah pada tahun 2004-2010. Kemudian melanjutkan pada tingkat SLTP di SMP IT Bustanul Ulum Kecamatan Terbanggi Besar, Lampung Tengah pada tahun 2010-2013, dan melanjutkan SLTA di MAN 1 Lampung Tengah Kecamatan Terbanggi Besar, Lampung Tengah pada tahun 2013-2016 selesai dan mengikuti pendidikan tingkat perguruan tinggi pada Fakultas Syari'ah IAIN Raden Intan Lampung dimulai pada semester 1 Tahun Akademik 2016.

Selama menjadi mahasiswa, aktif diberbagai kegiatan intra maupun ekstra Fakultas Syari'ah, UIN Raden Intan Lampung

Bandar Lampung, Agustus 2020

Penulis,

Enggar Devian

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur kehadiran Allah SWT. yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Perdata Tentang Sewa Menyewa Rumah Kepada Orang Yang Belum Dewasa (Studi Pada Rumah Sewa Di Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5, Sukrame, Bandar Lampung)” dapat terselesaikan. Shalawat beserta salam juga tak lupa saya sanjung agungkan kepada nabi Muhammad Saw, keluarga, para sahabat, dan para pengikutnya yang setia kepadanya sampai akhir zaman. Skripsi ini ditulis dan diselesaikan sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi program Strata Satu (S1) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah (*Mu'âmalah*), Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang ilmu syari'ah. Atas bantuan dan dukungan dari semua pihak dalam proses penyelesaian skripsi ini, tak lupa saya ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya, untuk lebih rinci ungkapan terimakasih itu disampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Moh. Mukri, M.Ag., Rektor UIN Raden Intan Lampung.
2. Bapak Dr. H. Khoiruddin Tahmid, M.H., Dekan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.
3. Bapak Khoirudin, M.S.I., Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah (*mu'âmalah*) Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.
4. Ibu Dr. Hj. Zuhraini, S.H., M.H. Pembimbing I dan bapak Dr. Gandhi Liyorba Indra, M. Ag., pembimbing II yang telah banyak meluangkan

waktunya untuk membantu, dan membimbing serta memberikan arahan dengan penuh rasa tanggung jawab dan ikhlas, sehingga terselesaikannya skripsi ini.

5. Seluruh Tendik (tenaga pendidik) Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung yang sudah memberikan pencerahan ilmu pengetahuan sekaligus membimbing penulis.
6. Seluruh Staf Pegawai Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan pelayanan administrasi yang baik kepada penulis.
7. Kepala dan Pegawai perpustakaan Fakultas Syari'ah dan pusat UIN Raden Intan Lampung, yang telah memberikan informasi, data, referensi, dan lain-lain.
8. Almamater Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung tercinta.

Semoga Allah senantiasa memberikan limpahan karunia yang melimpah, dan demi perbaikan selanjutnya penulis memerlukan kritik dan saran yang membangun dan senang hati penulis akan menerimanya. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat dalam pembangunan dan kemajuan ilmu pengetahuan, khususnya pada ilmu-ilmu syari'ah.

Wassalamu'alaikum, Wr, Wb.

Bandar Lampung, April 2020

Penulis,

Enggar Devian
NPM. 1621030536

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iv
PENGESAHAN	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xiii

BAB I: PENDAHULUAN 1

A. Penegasan Judul	1
B. Alasan Memilih Judul	3
C. Latar Belakang Masalah	3
D. Fokus Penelitian	8
E. Rumusan Masalah	9
F. Tujuan Penelitian	9
G. Signifikansi Penelitian	9
H. Metode Penelitian	10

BAB II: LANDASAN TEORI 17

A. Kajian Teori	17
1. Sewa Menyewa Dalam Hukum Islam	17
a. Pengertian Sewa Menyewa	17
b. Dasar Hukum Sewa Menyewa	20
c. Rukun Dan Syarat Sewa Menyewa	24
d. Berakhirnya sewa menyewa	31
2. Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Hukum Perdata	34
a. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa	34
b. Syarat Sahnya Perjanjian	36
c. Asas-Asas Perjanjian	44
d. Berakhirnya Perjanjian	50
B. Tinjauan pustaka	51

BAB III: DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN 58

A. Gambaran Tentang Rumah Sewa Di Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5 Sukarame Bandar Lampung	58
B. Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Kepada Orang Yang Belum Dewasa Pada Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5 Sukarame Bandar Lampung.....	59

BAB IV: ANALISIS PENELITIAN 71

- A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kepada Orang Yang Belum Dewasa Pada Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5 Sukarame Bandar Lampung..... 71
- B. Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Perdata Tentang Menyewakan Rumah Kepada Orang Yang Belum Dewasa Pada Perumahan Ponodk Permata Biru Blok D5 sukarame Bandar Lampung..... 74

BAB V: PENUTUP 78

- A. Kesimpulan 78
- B. Rekomendasi 79

DAFTAR PUSTAKA 80

LAMPIRAN 84

Lampiran 1 Surat Izin Penelitian/ Survei

Lampiran 2 Berita Acara Wawancara

Lampiran 3 Catatan Lapangan Hasil Wawancara

Lampiran 4 Surat Keterangan Wawancara

Lampiran 5 Kartu Konsultasi Skripsi

Lampiran 6 Hasil Turnitin

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1. Jumlah Penyewa Rumah Sewa Milik Hj. Sutikhat	60
2. Penyewa Berdasarkan Usia	60
3. Data Nama Mahasiswa/I Penyewa Rumah Sewa Dibawah Umur Menurut Hukum Perdata	70



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Untuk memudahkan pemahaman mengenai judul skripsi ini dan supaya tidak menimbulkan kekeliruan atau kesalahpahaman, maka perlu dijelaskan secara singkat tentang istilah-istilah yang terdapat dalam judul skripsi ini. Skripsi ini berjudul : **“Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Perdata Tentang Sewa Menyewa Rumah Kepada Orang Yang Belum Dewasa (Studi Pada Perumahan Permata Biru Blok D5, Sukarame, Bandar Lampung)”**. Adapun istilah-istilah yang perlu dijelaskan adalah sebagai berikut:

Tinjauan dalam kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) diartikan sebagai pandangan, pendapat, atau perbuatan meninjau sesuatu hal tertentu yang menjadi objek penelitian.¹

Hukum Islam adalah peraturan yang dibangun berdasarkan pemahaman manusia atas nash al-Qur'an maupun al-Sunnah untuk mengatur kehidupan manusia yang berlaku secara universal dan relevan pada setiap zaman (waktu), maupun pada ruang kehidupan manusia.²

Hukum perdata yang dimaksudkan adalah hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang/ badan hukum yang satu dengan orang/ badan hukum yang lain di dalam masyarakat dengan menitikberatkan

¹ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Pusat Bahasa, 2011), h. 1811.

² Al-Munawar Said Agil Husin, *Hukum Islam Dan Pluralitas Sosial*, (Jakarta: PT Penamadani, 2005), h. 6.

kepada kepentingan perseorangan (pribadi/ badan hukum). Hukum perdata lah yang mengatur dan menentukan, agar dalam pergaulan masyarakat orang dapat saling mengetahui dan menghormati hak-hak dan kewajiban-kewajiban antarsesamanya, sehingga kepentingan tiap-tiap orang dapat terjamin dan terpelihara dengan sebaik-baiknya.³

Sewa/ menyewa; hal ini erat kaitannya dengan Pasal 1550 KUHPerdato, yaitu:⁴

Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat persetujuan dan dengan tak perlu adanya suatu janji untuk itu;

Pasal 1550 Ayat (1e). Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa ;

Pasal 1550 Ayat (2e). Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan ;

Pasal 1550 Ayat (3e). Memberikan si penyewa kenikmatan yang tentram dari pada barang yang disewakan, selama berlangsungnya sewa.

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.⁵

Orang yang belum dewasa, dalam Pasal 1320 KUHPerdato 1320 Ayat (2) yang menyebutkan bahwa kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, yang mana batasan umur dewasa seseorang diatur dalam KUHPerdato

8. ³ F.X. Suhardana, *Hukum Perdata I*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1992), h. 7-

⁴ Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2007), h. 439.

7. ⁵ UU NO. 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman. Bab 1 pasal 1 ayat

adalah 21 tahun dan tidak lebih dahulu kawin. Dalam hal tersebut cakap yang peneliti maksud adalah seseorang yang belum berumur 21 tahun.

B. Alasan Memilih Judul

Ada beberapa alasan yang menjadi motivasi penulis untuk memilih judul ini sebagai bahan penelitian, diantaranya sebagai berikut:

1. Secara Objektif

Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah merupakan suatu praktek muamalah yang berkembang dan tumbuh di masyarakat, di samping itu juga karena terbatasnya pemahaman masyarakat tentang batasan umur cakap seseorang terhadap orang yang belum dewasa dalam KUHPerdara.

2. Secara Subjektif

Berdasarkan aspek yang diteliti mengenai masalah tersebut dengan tersedianya literatur yang menunjang, maka dimungkinkan untuk dilakukan penelitian. Menurut penulis kajian yang berhubungan dengan judul skripsi ini belum banyak yang mengkaji oleh karena itu perlu untuk mengkajinya serta judul yang akan diangkat ada relevansinya dengan jurusan Muamalah.

C. Latar Belakang Masalah

Salah satu kegiatan ekonomi Islam atau dapat disebut muamalah yaitu sewa-menyewa, ini merupakan peranan penting dalam kehidupan sehari-hari sejak zaman dahulu hingga kini. Kita dapat membayangkan betapa

kesulitan akan timbul dalam kehidupan sehari-hari, seandainya sewa-menyewa ini tidak dibenarkan dalam hukum.

Manusia diciptakan untuk saling membutuhkan satu dengan yang lainnya sehingga manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa bantuan orang lain. Sudah menjadi ketentuan Allah SWT, bahwasannya manusia tidak mungkin mampu memenuhi kebutuhan mereka sendiri. Oleh karena itu, Allah SWT, memberikan inspirasi (Ilham) kepada manusia untuk mengadakan penukaran dalam bidang muamalah baik dari bidang jual beli, sewa menyewa, maupun kegiatan muamalah lainnya. Muamalah juga adalah tata cara atau peraturan dalam hubungan manusia sesama manusia untuk memenuhi keperluan masing-masing yang berlandaskan syari'at Allah SWT, yang melibatkan bidang ekonomi dan sosial Islam.

Dalam Islam, sewa menyewa diistilahkan dengan ijarah. Menurut pengertian syara', ijarah ialah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.⁶

Rumah kontrakan merupakan salah satu bagian terpenting dari fenomena perumahan di Indonesia. Adanya pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi akan kebutuhan tempat tinggal ataupun pendatang yang membutuhkan tempat tinggal untuk sementara waktu. Dengan adanya keadaan yang demikian maka menimbulkan perjanjian sewa menyewa rumah. Sewa rumah pun dalam hal ini diatur di dalam Pasal 1581 KUH.

⁶ Ahsin W. Alhafidz, *Kamus Fiqh*, (Jakarta: Amzah, 2013), h. 87.

Perdata, yaitu: Si penyewa yang tidak memperlengkapi sebuah rumah yang disewa, dengan perabot rumah secukupnya, dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah itu kecuali apabila ia memberikan cukup jaminan untuk pembayaran uang sewa.⁷

Ijarah sendiri disebut akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/ upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Maksud “manfaat” adalah berguna, yaitu barang yang mempunyai banyak manfaat dan selama menggunakannya barang tersebut tidak mengalami perubahan atau musnah. Manfaat yang diambil tidak berbentuk zatnya melainkan sifatnya dan dibayar sewa, misalnya, rumah yang dikontrakkan/ disewa.⁸

Ijarah dalam Islam hukumnya diperbolehkan. Hal ini didasarkan pada firman Allah SWT :

... لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا ﴿٧٧﴾
 “...Jika kau mau, niscaya kau mengambil upah untuk itu”. (QS.al-Kahfi [18]: 77)⁹

Sewa menyewa ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu

⁷ Sudarsono, *Kamus Hukum*, h. 439.

⁸ Muhamad, *Manajemen Keuangan Syariah Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014), h. 309.

⁹ Abu Bakar Jabir Al-Jaza'iri, *Minhajul Muslim : Pedoman Hidup Ideal Seorang Muslim*, Diterjemahkan Oleh Andi Subarkah, (Solo: Insan Kamil, 2008), h. 623.

disanggupi pembayarannya.¹⁰ Sedangkan jika sewa menyewa itu dibuat secara lisan, sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa hendak menghentikan sewanya.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian harus memenuhi syarat sah nya perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), yaitu sepakat mereka mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dengan terpenuhinya empat syarat sah nya perjanjian, maka secara hukum adalah mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Mengenai hukum perjanjian dalam hukum perdata Indonesia dapat ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam buku III. Manusia diberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian dengan sesamanya. Hal ini diatur dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata, yang mana di dalamnya disebutkan mengenai kebebasan berkontrak, dengan bentuk apapun, asal memenuhi syarat-syarat sah nya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Salah satu syarat sah nya perjanjian yang tertuang di dalam Pasal 1320 KUHPerdata adalah kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Di dalam

¹⁰ Sudarsono, *Kamus Hukum*, h. 438-439.

hukum perdata yang berlaku di Indonesia, seseorang dapat dikatakan cakap bertindak di dalam hukum adalah apabila seseorang tersebut telah dewasa. Dalam hukum perdata Indonesia, yaitu berdasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,¹¹ batasan umur dewasa seseorang diatur dalam Pasal 330 yang menentukan bahwa :

“Batasan dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin”.

Untuk syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yakni sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Sehingga berdasarkan Pasal 330 *jo* 1320 KUHPerdata tersebut maka seseorang yang dapat dikatakan dewasa menurut hukum perdata di Indonesia yaitu telah berumur 21 tahun, dimana dewasa menurut KUHPerdata berarti cakap bertindak dalam hukum. Namun dalam hal ini masih banyak masyarakat yang belum memahami kecakapan untuk membuat suatu perjanjian seperti sewa menyewa rumah kontrakan untuk para pelajar/ mahasiswa yang belum dewasa menurut hukum perdata di Indonesia.

¹¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], Diterjemahkan Oleh R. Subekti Dan R. Tjitrosudibio, Cet. XXXIV, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), Pasal 330.

Pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah itu sendiri masyarakat awam terhadap ilmu hukum belum tentu mengerti dan mengetahui tentang aturan-aturan yang mengatur hal tersebut yang dijelaskan dalam hukum perdata. Sebagai contoh perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan yang terjadi di Perumahan Pondok Permata Biru blok D5, Sukarame, Bandar Lampung. Beberapa diantaranya dilakukan oleh para pelajar/ mahasiswa yang memiliki umur berkisar 19-20 tahun, para mahasiswa tersebut belum cukup untuk dikatakan dewasa dalam hukum perdata yang berlaku di Indonesia, hal ini seperti yang diatur dalam Pasal 330 dalam KUHPerdata.

D. Fokus Penelitian

Fokus penelitian ini memberikan batasan studi pengambilan data sehingga peneliti ini akan fokus dalam memahami masalah yang menjadi tujuan peneliti. Melalui fokus penelitian ini suatu informasi di lapangan dapat dipilih sesuai dengan konteks permasalahannya. Sehingga rumusan masalah ini saling berkaitan. Fokus penelitian pada judul skripsi ini adalah “Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Perdata Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kepada Orang Yang Belum Dewasa” yang terjadi di Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5 Sukarame, Bandar Lampung.

E. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan sewa menyewa rumah kontrakan kepada orang yang belum dewasa di Perumahan Pondok Permata Biru D5 Sukarame, Bandar Lampung?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam dan hukum perdata tentang perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan kepada orang yang belum dewasa di Perumahan Pondok Permata Biru D5 Sukarame, Bandar Lampung ?

F. Tujuan Penelitian

Dalam hal ini penulis memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktek sewa menyewa rumah kontrakan kepada orang belum dewasa di Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5 Sukarame Bandar Lampung.
2. Untuk mengetahui pandangan hukum Islam dan hukum perdata terhadap perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan kepada orang belum dewasa di Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5 Sukarame, Bandar Lampung.

G. Signifikansi Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini akan memberikan sumbang saran dalam ilmu pengetahuan hukum khusunya mengenai tinjauan hukum Islam dan

hukum perdata terhadap perjanjian sewa menyewa rumah kepada orang yang belum dewasa.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini akan memberikan sumbang saran dalam ilmu pengetahuan hukum khususnya mengenai tinjauan hukum Islam dan hukum perdata terhadap perjanjian sewa menyewa rumah kepada orang yang belum dewasa. Selain itu untuk menambah wawasan dan pengetahuan bagi penulis, masyarakat, pemerintah dan pihak-pihak lain di Indonesia mengenai perjanjian sewa menyewa kepada orang belum dewasa. Hasil penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat tugas akhir guna memperoleh gelar S.H pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

H. Metode Penelitian

Penelitian ini akan menggunakan jenis penelitian lapangan (field research). Adapaun metode yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif. Kemudian pendekatan yang digunakan merupakan pendekatan normative sosiologis dengan tujuan untuk medekati masalah-masalah yang ada dengan cara melihat keadaan masyarakat yang melakukan sewa menyewa untuk melengkapi data-data yang ada. Adapun langkah-langkah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan kualitatif. Di sini memusatkan perhatiannya pada prinsip-prinsip yang mendasari perwujudan satuan-satuan gejala yang ada dalam kehidupan manusia, atau pola-pola yang dianalisis gejala-gejala sosial budaya dengan menggunakan kebudayaan masyarakat yang bersangkutan untuk memperoleh gambaran mengenai pola-pola yang berlaku.¹² Peneliti berusaha melakukan pendekatan dengan partisipan dalam pengumpulan data, peneliti lebih mengutamakan perspektif partisipan dari pada perspektif peneliti.

Menurut Moelong, penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian, misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain-lain secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.¹³

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif. Serta menggunakan desain penelitian studi kasus yang bertujuan mengeksplorasi secara mendalam suatu program, kejadian atau

¹² Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), h. 20-21.

¹³ Lexy J. Moelong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2008), h. 6.

aktifitas, proses atau seseorang individu atau lebih.¹⁴ Penelitian ini menggunakan sifat penelitian deskriptif komparatif. Suatu gambaran hasil penelitian yang mendalam, dan lengkap, sehingga dalam informasi yang disampaikan tampak hidup sebagaimana adanya dan pelaku-pelaku mendapat tempat untuk memainkan perannya.¹⁵

2. Jenis Dan Sumber Data

a. Data Primer

Yaitu suatu data yang diperoleh atau bersumber langsung dari obyek penelitian atau responden. Penelitian ini menjadi sumber data primer adalah pemilik rumah sewa di Blok D5 Perumahan Pondok Permata Biru dan penyewa yang belum dewasa di Blok D5 Perumahan Pondok Permata Biru yang ada di Sukarame Bandar Lampung.

b. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh melalui pihak lain. Berupa data yang diperoleh dari beberapa buku dan wawancara dengan pemilik rumah sewa Blok D5 Perumahan Pondok Permata Biru Sukarame Bandar Lampung.

¹⁴ Pedoman Penulisan Skripsi Mahasiswa, Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, (2018), h. 15.

¹⁵ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*...., h. 21.

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Peneliti menggunakan 10 partisipan penyewa yang belum dewasa dalam menyewa rumah sewa milik Hj. Sutikhat dan 1 partisipan pemilik sewa di Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5, Sukarame, Bandar Lampung.

Populasi adalah keseluruhan subjek penelitian.¹⁶ Populasi dalam penelitian ini berjumlah 5 bidang rumah sewa milik Hj. Sutikhat di Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5, Sukarame, Bandar Lampung.

b. Sampel

Sampel adalah sebagian atau wakil populasi yang diteliti.¹⁷ Sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah 3 bidang rumah sewa milik Hj. Sutikhat dengan 10 orang Mahasiswa yang melakukan perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5, Sukarame, Bandar Lampung.

4. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini dilakukan dengan cara sebagai berikut :

a. Observasi

Observasi adalah metode pengumpulan data yang digunakan untuk menghimpun data penelitian menggunakan penamatan dan pengindraan. Hal tersebut dilakukan dengan cara memilih,

¹⁶ Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka-Cipta, 1993), h. 173.

¹⁷ *Ibid*, h. 174.

mencatat, dan melakukan pengkodean serangkaian perilaku dan susunan yang berkenaan dengan kegiatan observasi, dan sesuai dengan tujuan-tujuan empiris. Dalam hal ini peneliti memperoleh data yang diperlukan dengan cara datang langsung ke tempat penelitian dan mewawancarai pihak terkait.

b. Wawancara

Metode wawancara adalah teknik pengumpulan data untuk memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara mengajukan suatu pertanyaan langsung kepada pihak yang bersangkutan. Praktisnya penulis menyiapkan daftar pertanyaan untuk diajukan secara langsung kepada orang yang belum dewasa dimana orang yang belum dewasa tersebut adalah mahasiswa yang menyewa rumah kontrakan milik Hj. Sutikhat di Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5, Sukarame, Bandar Lampung.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan suatu kegiatan untuk mencari data mengenai suatu hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah. Yang dimaksud dengan data di sini adalah suatu data yang terkait dengan data lapangan.

5. Pengolahan Data

a. Editing

Pemeriksaan data atau editing adalah pengecekan atau pengoreksian data yang telah dikumpulkan, karena kemungkinan data yang masuk terkumpul itu tidak logis atau merugikan.¹⁸

b. Penyusunan/ Sistematika Data

Sistematika data ialah suatu cara menempatkan data menurut kerangka sistematika berdasarkan urutan. Yakni dengan melakukan pengecekan data-data atau bahan-bahan yang telah diperoleh secara sistematis.¹⁹

6. Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan. Data tersebut bisa diperoleh langsung dari personel yang diteliti dan dapat pula berasal dari lapangan.²⁰

Analisis data dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif bersifat induktif, yaitu suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan menjadi hipotesis.²¹ Setelah seluruh data terkumpul melalui *instrument* pengumpulan data, maka selanjutnya data

¹⁸ Susiadi A.S., *Metodologi Penelitian*, (Lampung: Penerbit Fakultas Syariah IAIN Raden Intan Lampung, 2014), h. 57.

¹⁹ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian*, (Bandung: Citra Atya Bhakti, 2010), h. 126.

²⁰ Muhammad Pambundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), h. 4.

²¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*, Cet. 27, (Bandung: Alfabeta, 2018), h. 137.

akan dianalisis. Sedangkan metode analisa yang akan digunakan dalam penelitian ini disesuaikan dengan kajian penelitian yaitu, tinjauan hukum Islam dan hukum perdata tentang sewa menyewa rumah kepada orang yang belum dewasa di Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5, Sukarame, Bandar Lampung.



BAB II

LANDASAN TEORI

A. Kajian Teori

1. Sewa Menyewa Menurut Hukum Islam

a. Pengertian Sewa Menyewa

Sebelum mengetahui pengertian yang lebih dalam mengenai sebuah akad sewa menyewa maka yang paling utama yang harus kita ketahui terlebih dahulu adalah definisi mengenai akad itu sendiri, karena sewa menyewa atau *ijarah* adalah merupakan salah satu akad yang ada dalam muamalah dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia, seperti sewa menyewa, atau kontrak. Dalam Islam setidaknya ada dua istilah yang berhubungan dengan perjanjian, yaitu *al aqdu* (akad) dan *al ahdu* (janji). Pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan seperti itu maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seutas tali yang satu.

Sewa menyewa dalam bahasa arab diistilahkan dengan “al-Ijarah”, berasal dari kata “al-Ajru” menurut bahasa artinya “al-Iwadh”. Dalam bahasa Indonesia diartikan ganti dan upah. Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia kata sewa mempunyai arti pemakaian sesuatu dengan membayar uang. Penyewaan adalah pemilikan manfaat bukan pemilikan barang atau benda. Dalam

operasionalnya, *ijarah* beraneka ragam bentuknya, tetapi secara garis besar terbagi menjadi dua, yaitu sebagai berikut:²²

1. *Ijarah ala al-manafi*, yaitu akad sewa-menyewa atas manfaat suatu barang, seperti sewa rumah, ruko, kendaraan, atau perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka diperbolehkan untuk dijadikan objek sewa menyewa.
2. *Ijarah ala al-a'mal*, yaitu akad sewa atas pekerjaan lain dengan mempekerjakan seseorang melakukan suatu pekerjaan yang memberlakukan ongkos (gaji).

Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie mendefinisikan *ijarah* sebagai akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat. Transaksi *ijarah* dilandasi dengan adanya perpindahan manfaat, bukan perpindahan kepemilikan.²³ *Ijarah* adalah pemindahan hak guna atau manfaat terhadap suatu barang atau jasa dari seseorang kepada orang lain dalam kurun waktu tertentu sesuai kesepakatan.²⁴

²² Ahsin W. Alhafidz, *Kamus Fiqh*, h. 87.

²³ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), h. 137.

²⁴ Rosita Tehuayo, "Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah". *Jurnal Tahkim*, Vol. XIV No. 1 (Juni 2018), h. 87-88.

Berdasarkan definisi-definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa ialah akad yang diadakan oleh pihak penyewa dan orang yang menyewakan untuk memiliki dan mengambil manfaat objek sewa yang diketahui dengan jelas dan mudah dengan pembayaran imbalan atau harga dengan syarat-syarat tertentu dan dalam periode yang tentukan.

Al-Syarbini mendefinisikan ijarah sebagai berikut:

Akad untuk menukar manfaat suatu barang dengan sesuatu, dimana manfaat tersebut merupakan manfaat yang halal dan diperbolehkan oleh syara.²⁵

Berdasarkan definisi-definisi di atas, bahwa sewa menyewa adalah memberikan suatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima, dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan bayaran sebagai bayaran atas penggunaan manfaat atau benda tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu.²⁶

Dengan demikian sewa menyewa mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya pihak penyewa dan yang menyewakan.
2. Adanya akad antara kedua belah pihak.

²⁵ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 101.

²⁶ Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, (Pusat Penelitian Dan Penerbitan IAIN Raden Intan Lampung Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame, 2015), h. 178-179.

3. Adanya objek sewa yang dapat dipergunakan manfaatnya.
4. Adanya imbalan/ harga terhadap pemanfaatan objek sewa tersebut.
5. Manfaat objek sewa diketahui dengan jelas.
6. Dilaksanakan dalam periode tertentu.

b. Dasar Hukum Ijarah

Dalam khazanah dan literatur fiqh, pembahasan tentang *ijarah* dan perinciannya mendapatkan fokus yang besar dikalangan Fuqaha, karena akad tersebut relevan dalam menjawab kebutuhan dan tuntutan masyarakat terhadap suatu objek yang pemanfatannya dan transaksinya berorientasi ke profit. Sebagai akad yang telah lazim diimplementasikan oleh komunitas muslim diberbagai belahan dunia, akad *ijarah* ini telah memiliki nilai legalitas yang sangat kuat dalam sistem pemerintahan dan perdagangan yang didasarkan pada penalaran dan istimbat hukum dari dalil-dalil yang terperinci yang bersumber dari al-Quran dan Hadits, *Ijma'* serta *Qiyas*.

Layaknya suatu perjanjian, maka para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa haruslah merundingkan segala sesuatu tentang objek sewa, sehingga dapat tercapai suatu kesepakatan. Mengenai objek haruslah jelas barangnya (jenis, sifat serta kadar) dan hendaknya si penyewa menyaksikan serta memilih sendiri barang yang hendak disewanya. Disamping itu,

harus jelas pula tentang masa sewa, saat lahirnya kesepakatan dan sampai saat berakhirnya. Besarnya uang sewa sebagai imbalan pengambilan manfaat barang sewaan harus diketahui secara jelas oleh kedua belah pihak, artinya bukan kesepakatan di satu pihak.

Sebagaimana yang diatur dalam Firman Allah SWT.

1. QS. al-Zukhruf [43]: 32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۖ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُلَخِيًّا ۖ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya : “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (QS. al-Zukhruf : 32)

2. QS. al-Baqarah ayat 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْعُرْفِ وَأَنْتُمْوَا اللَّهَ وَآلَهُمُ اللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرًا ﴿٢٣٣﴾

Artinya : “dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.”(QS. al-Baqarah : 233)

3. QS. al-Kahfi ayat : 77

فَانْطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطَعَمَا أَهْلُهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّفُوهُمَا
فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ^ط قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ
أَجْرًا ﴿٧٧﴾

Artinya: “Maka keduanya berjalan; hingga tatkala keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka minta dijamu kepada penduduk negeri itu, tetapi penduduk negeri itu tidak mau menjamu mereka, kemudian keduanya mendapatkan dalam negeri itu dinding rumah yang hampir roboh, Maka Khidhr menegakkan dinding itu. Musa berkata: "Jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu” (QS. al-Kahfi : 77)

Akad ijarah baik dalam bentuk sewa menyewa maupun upah mengupah adalah suatu akad transaksi muamalah yang dibenarkan dalam Islam, hal tersebut tergambar jelas dalam surat al-Kahfi ayat 77 di atas bahwa siapa yang telah mengerjakan sesuatu maka harus ada imbalannya, atau barangsiapa yang telah memanfaatkan sesuatu barang maka harus ada imbalannya.

Dalam periwayatan hadits-hadits tentang ijarah, sering kali terkait dengan beberapa aspek hukum muamalah lainnya, karena hal tersebut berkenaan dengan hukum perjanjian.

Adapun dasar hukum dari hadits adalah:

Hadis riwayat Abu Daud dari Sa`d Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَاسَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَهَآءَا
رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ

فِضَّةٍ²⁷

Artinya : “Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.” (HR. Abu Daud dari Sa’d Ibn Abi Waqqash)

Allah menegaskan kepada manusia bahwa apabila seseorang telah melaksanakan kewajiban, maka mereka berhak atas imbalan dari pekerjaan yang telah dilakukan secara halal sesuai dengan perjanjian yang telah mereka perjanjikan. Allah juga menegaskan bahwa sewa menyewa dibolehkan dalam ketentuan Islam, karena antar kedua belah pihak yang melaksanakan perjanjian (akad) mereka sama-sama mempunyai hak dan kewajiban yang harus mereka terima.

Ijarah pihak yang satu menyerahkan barang untuk dipergunakan oleh pihak yang lainnya dalam jangka waktu tertentu dan pihak yang lain mempunyai keharusan untuk membayar harga sewa yang telah mereka sepakati bersama.²⁸ Dalam hal ini, *ijarah* benar-benar merupakan suatu perbuatan yang sama-sama menguntungkan antara kedua pihak yang melakukan perjanjian (akad).

²⁷ Fatwa DSN No: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah.

²⁸ Rahmad Rezky Fahrozi, “Analisis Hukum Islam Terhadap Bisnis Pusat Kebugaran Dalam Perspektif Ijarah Dan Etika Bisnis Islam”. (Skripsi Program Strata Satu (S1) Ilmu Hukum Ekonomi Syariah, Banda Aceh, 2017), h. 19.

Ijarah diperbolehkan berdasarkan kesepakatan ulama atau *ijma'*. *Ijarah* juga dilaksanakan berdasarkan *qiyas*. *Ijarah* diqiyaskan dengan jual beli, dimana keduanya sama-sama ada unsur jual beli, hanya saja dalam *ijarah* yang akan menjadi jual beli adalah manfaat barang.²⁹ Dengan dua dasar hukum yaitu al-Qur'an dan Hadits maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat karena kedua dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalan hukum Islam yang utama. Sahnya menyewa sebuah rumah sampai batas waktu tertentu yang diyakini akan tetap utuh.³⁰ Adanya dasar hukum yang kuat di atas, dapat kita pahami bahwa sewa menyewa dalam Islam itu diperbolehkan, karena pada dasarnya manusia selalu terbentur pada keterbatasan serta kekurangan. Manusia yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan.

c. Rukun Dan Syarat Sewa Menyewa

Perbedaan antara rukun dan syarat sewa menyewa menurut hukum Islam, yang dimaksud dengan rukun sewa menyewa adalah sesuatu yang merupakan bagian dari hakekat sewa menyewa, dan tidak akan terjadi sewa menyewa tanpa terpenuhinya rukun tersebut, sedangkan yang dimaksud syarat sewa menyewa ialah sesuatu yang mesti ada dalam sewa

²⁹ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, h. 105.

³⁰ Abu Bakar Jabir Al-Jaza'iri, *Minhajul Muslim : Pedoman Hidup Ideal Seorang Muslim*, h. 625.

menyewa, tetapi tidak termasuk salah satu bagian dari hakekat sewa menyewa itu sendiri.

Rukun ijarah itu hanya satu, yaitu *ijab* (ungkapan menyewakan) dan *qabul* (persetujuan terhadap sewa menyewa). Jumhur Ulama mengatakan bahwa rukun ijarah itu ada empat, yaitu: orang yang berakad, sewa/ imbalan, manfaat dan *shighat* (*ijab* dan *qabul*).³¹ Hal ini menunjukkan jika salah satu dari rukun sewa menyewa tersebut tidak terpenuhi maka akad sewa menyewanya dikategorikan tidak sah. Karena dalam ketentuan rukun sewa menyewa di atas bersifat gabungan dan bukan alternatif.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) bagian pertama rukun *ijarah* disebutkan dalam BAB XI tentang Ijarah, yang terdapat dalam Pasal 295, 296, 297, 298, 299, 300.³²

Pasal 295

Rukun ijarah adalah:

- a. Musta'jir/ pihak yang menyewa;
- b. Mu'ajir/ pihak yang menyewakan;
- c. Ma'ajur/ benda yang dijarahkan; dan
- d. Akad.

³¹ Rosita Tehuayo, "Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah". *Jurnal Tahkim*, Vol. XIV No. 1 (Juni 2018), h. 88-89.

³² Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, (2011), h. 80.

Pasal 296

- 1) Shigat akad ijarah harus menggunakan kalimat yang jelas.
- 2) Akad ijarah dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan atau isyarat.

Pasal 297

Akad ijarah dapat diubah, diperpanjang, dan atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan.

Pasal 298

- 1) Akad ijarah dapat diberlakukan untuk waktu yang akan datang.
- 2) Para pihak yang melakukan akad ijarah tidak boleh membatalkannya hanya karena akad itu masih belum berlaku.

Pasal 299

Akad ijarah yang telah disepakati tidak dapat dibatalkan karena ada penawaran yang lebih tinggi dari pihak ketiga.

Pasal 300

- 1) Apabila musta'jir menjadi pemilik dari ma'jur, maka akad ijarah berakhirnya dengan sendirinya.
- 2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga pada ijarah jama'i/ kolektif.

Menurut Jumhur Ulama, rukun ijarah ada 4 yaitu:³³

- Aqid (orang yang akad)

³³ Rama Qchozali, "Pengertian Ijarah" (On-Line), tersedia di: [https://www.kompasiana.com/ijarah/11 Mei 2018 \(17 Maret 2020\)](https://www.kompasiana.com/ijarah/11-Mei-2018-(17-Maret-2020)), dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

- Shighat akad (ijab dan qobul)
- Ujrah (upah)
- Manfaat

Shighat ijab dan qabul dapat diwujudkan dengan ucapan lisan, tulisan, isyarat bagi mereka yang mampu berbicara atau menulis, sarana komunikasi modern, dan bahkan dengan perbuatan yang menunjukkan kerelaan kedua belah pihak untuk melakukan suatu kontrak yang umumnya dikenalkan dengan *al-mu'athah*.³⁴

Menurut fatwa Dewan Syaria'ah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000, dalam fatwa tentang Pembiayaan Ijarah juga disebutkan, rukun dan syarat ijarah:

1. Sighat ijarah, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
2. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
3. Objek akad ijarah adalah :
 - a. Manfaat barang dan sewa; atau
 - b. Manfaat jasa dan upah.

Objek sewa harus dapat dipenuhi dan dapat diserahkan. Berdasarkan syarat ini maka tidak sah menyewa orang bisu untuk menjadi juru bicara, karena objek sewa tidak dapat terpenuhi oleh

³⁴ Oni Sahroni, *Fikih Muamalah: Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 29.

orang yang disewakan jasanya. Objek sewa juga harus dapat terpenuhi secara syar'i.

Manfaat barang atau jasa yang disewa harus jelas. Syarat ini ada untuk menghindari perselisihan di antara para pihak yang melakukan akad ijarah. Kejelasan manfaat barang ini dengan menjelaskan aspek manfaat, ukuran manfaat, dan jenis pekerjaan atau keterampilan bila sewa tenaga orang.

Menurut kalangan Hanafiyah tidak dipersyaratkan menentukan mulai sewa, bila akad bersifat mutlak. Sementara menurut Syafi'iyah disyaratkan menentukan waktu mulai sewa, karena hal ini untuk memperjelas masa sewa.³⁵

Ijarah berupa sewa tenaga atau jasa, maka pekerjaan yang akan dilakukan oleh orang yang menyewakan jasa atau tenaga tersebut bukan merupakan suatu kewajiban baginya. Berdasarkan syarat ini, maka tidak sah ijarah atau menyewa jasa seseorang untuk shalat, karena shalat menjadi kewajiban setiap mukmin.

Ulama kontemporer berfatwa, bagi para pengajar al-Qur'an diperbolehkan mengambil upah atau uang jasa. Imam Malik dan Syafi'i berpendapat bahwa diperbolehkan sewa jasa mengajar al-Qur'an.³⁶

³⁵ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, h. 107.

³⁶ *Ibid*, h. 108.

Syarat ijarah yang harus ada agar terpenuhi ketentuan-ketentuan hukum Islam, sebagai berikut:³⁷

1. Jasa atau manfaat yang akan diberikan oleh aset yang disewakan tersebut harus tertentu dan diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak.
2. Kepemilikan aset tetap pada yang menyewakan yang bertanggung jawab pemeliharannya, sehingga aset tersebut harus dapat memberi manfaat kepada penyewa.
3. Akad ijarah dihentikan pada saat aset yang bersangkutan berhenti.
4. Memberikan manfaat kepada penyewa. Jika aset tersebut rusak dalam periode kontrak, akad *ijarah* masih tetap berlaku.

Mengetahui manfaatnya. Seperti menempati rumah sewa, atau menjahitkan pakaian. Karena sewa menyewa itu seperti jual beli, dan jual beli itu harus diketahui barang yang akan dibeli.

Syarat sahnya ijarah adalah sebagai berikut:

1. Kerelaan dua belah pihak yang melakukan *ijarah*, untuk kedua orang yang berakad menurut ulama *Syafi'iyah* dan *Hanabilah*, disyaratkan telah *baligh* dan berakal. Oleh karena itu bagi orang yang belum berakal atau tidak

³⁷ Harun Santoso & Anik, "Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 01 No. 02 (Juli 2015), h. 108.

berakal, seperti anak kecil dan orang gila, menyewakan harta mereka atau diri mereka (sebagai buruh) menurut mereka tidak sah akad *ijarahnya*. Akan tetapi ulama *Hanafiyyah* dan *Malikiyyah* berpendapat bahwa kedua orang berakad itu tidak harus mencapai usia *baligh*, tetapi anak yang belum *mumayyiz* melakukan akad *ijarah* atas hartanya maka ia harus mendapat persetujuan dahulu dari walinya.³⁸

2. Mengetahui manfaat dengan sempurna barang yang akan diakadkan sehingga mencegah terjadinya perselisihan. Apabila salah seorang diantara mereka terpaksa melakukan akad itu, maka akadnya tidak sah.
3. Hendaklah barang yang dapat dijadikan transaksi (akad) yang dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita dan syara'. Apabila manfaat yang akan menjadi objek ijarah itu tidak jelas, maka adanya tidak sah. Kejelasan manfaat ini dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berapa lama manfaat ditangan penyewa.
4. Suatu objek ijarah hendaklah memiliki manfaat yang diperbolehkan, bukan sesuatu yang diharamkan.

³⁸ Harun Nasrun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: GayaMedia Pratama, 2000), h. 232.

5. Objek ijarah bisa diserahkan dan dapat dipergunakan secara langsung dan tidak cacat.
6. Objek ijarah adalah sesuatu yang biasa disewakan secara umum, seperti: Rumah atau kendaraan.
7. Imbalan atau upah itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai jelas.

d. Berakhirnya Sewa Menyewa Dalam Hukum Islam

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian, karena termasuk perjanjian timbal-balik. Bahkan, jika salah satu pihak (pihak yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal, asal yang menjadi perjanjian sewa menyewa masih ada.

Ijarah tidak menjadi fasakh dengan meninggalnya salah satu pihak yang berakad, pewaris memegang peranan warisan, apakah sebagai pihak muajjir atau musta'jir. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris. Demikian juga halnya dengan penjualan objek sewa menyewa yang tidak menyebabkan putusannya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Namun demikian tidak menutup kemungkinan pembatalan perjanjian (*fasakh*) oleh salah satu pihak jika ada alasan atau dasar yang kuat.

Adapun yang hal-hal yang menyebabkan batalnya ijarah adalah disebabkan hal-hal sebagai berikut:

1. Terjadinya aib pada barang sewaan

Perjanjian sewa menyewa, jika barang yang menjadi objek tersebut terdapat kerusakan ketika sedang berada di tangan penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa itu sendiri, misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal ini pihak yang menyewakan dapat memintaan pembatalan.

2. Rusaknya objek yang disewakan

Sewa menyewa tersebut batal karena sebab rusaknya barang disewakan.³⁹ Apabila barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya terbakarnya rumah yang menjadi objek sewa atau rumah yang disewakan itu roboh. Jika orang yang menyewa sesuatu barang mendapati adanya cacat, maka boleh membatalkannya selama cacatnya itu belum diketahui sebelumnya dan tidak merelakannya.⁴⁰

³⁹ Abu Bakar Jabir Al-Jaza'iri, *Minhajul Muslim : Pedoman Hidup Ideal Seorang Muslim*, h. 625.

⁴⁰ *Ibid.*

3. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan

Terpenuhinya manfaat atau selesainya pekerjaan, atau berakhirnya masa. Seperti jika masa ijarah tanah pertanian berakhir sebelum tanaman dipanen maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai masa berakhir.⁴¹

Karena pembatalan oleh kedua pihak yang berakad, sebagaimana pembatalan dalam akad jual beli.

Menurut Ulama Hanafiyah berakhirnya akad ijarah karena salah satu pihak yang berakad meninggal sebab akad ijarah tidak dapat diwariskan. Sedangkan menurut Jumhur Ulama, akad ijarah tidak batal/ berakhir dengan wafatnya salah seorang berakad, karena manfaat boleh diwariskan dan ijarah sama dengan jual-beli, yaitu mengikat kedua belah pihak yang berakad.⁴²

Merujuk pada buku II Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah BAB X tentang Ijarah Pasal 253 dinyatakan bahwa: “akad ijarah dapat dirubah, diperpanjang, dan atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan.”

⁴¹ Syamsul Hilal, “Urgensi Ijarah Dalam Perilaku Ekonomi Masyarakat”. *Ejournal Asas* Vol. 5 No. 1, (Januari 2013).

⁴² Harun Santoso & Anik, “Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah”. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 01 No. 02 (Juli 2015), h. 110-111.

2. Sewa Menyewa Menurut Hukum Perdata

a. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Kebutuhan dalam masyarakat mengalami perkembangan, sudah umum apabila salah seorang pihak terlibat perjanjian dengan pihak lainnya dalam suatu perjanjian. pengertian perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.⁴³

Unsur esensial dari sewa menyewa adalah barang, harga dan waktu. Sama halnya dengan perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian konsensualisme, dimana perjanjian terbentuk berasaskan kesepakatan antara para pihak yang saling mengikatkan diri. Hanya saja berbeda dengan perjanjian jual beli dimana objek sewa menyewanya tidak untuk dimiliki penyewa tetapi hanya digunakan sebagai manfaatnya saja. Sehingga sewa menyewa hanya menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa tersebut, bukan penyerahan hak milik atas barang tersebut. Para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa memiliki kewajiban. Dimana pihak yang menyewakan memiliki kewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati

⁴³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. XXXIII, (Jakarta: PT Intermasa, 2008), h. 107.

penyewa dan juga penyewa memiliki kewajiban untuk membayar harga sewa.

Tentang sewa menyewa dapat kita lihat ketentuan Pasal 1548 KUHPerdota (BW) yang berbunyi:

“sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian (kontrak) yang dibuat oleh pemilik dengan penyewa rumah, baik secara lisan maupun secara tertulis, untuk penggunaan suatu rumah dalam waktu dan dengan pembayaran sewa yang disepakati bersama oleh kedua belah pihak.⁴⁴

Pasal 1233 KUHPerdota menyatakan arti lebih luas dari perkataan lahir karena adanya suatu persetujuan atau karena undang-undang. Dinamakan persetujuan karena kedua belah pihak itu setuju untuk melaksanakan sesuatu. Mengenai persetujuan/ perjanjian itu sendiri diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdota, dinyatakan bahwa: “Persetujuan adalah sesuatu perbuatan dengan mana satu orang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum

⁴⁴ Andi Hamzah, Wayan Suandra, B.A. Manalu, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006), h. 54.

yang menimbulkan suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang menimbulkan atau melahirkan perikatan yaitu hubungan hukum antara para pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang lainnya atas suatu prestasi.

Rumusan Pasal 1313 KUHPerdato memberikan suatu konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib melakukan prestasi dan pihak satunya yang berhak atas prestasi tersebut. Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri satu orang atau lebih, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum pihak-pihak yang ada di dalam perjanjian dapat pula badan hukum.

Secara yuridis pengertian perjanjian diatur dalam buku ketiga tentang perikatan. Definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdato dan syarat sahnya dalam perjanjian ada Pasal 1320 KUHPerdato. Sedangkan perjanjian sewa menyewa diatur dalam bab VII buku III KUHPerdato yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdato.

b. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian yang dibuat berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdato mempunyai kekuatan hukum mengikat serta perjanjian itu merupakan hukum bagi pihak-pihak yang membuatnya. Supaya perjanjian yang dibuat tersebut mengikat

para pihak yang melakukan perjanjian, maka perjanjian itu haruslah sah menurut ketentuan hukum yang berlaku. Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan Undang-Undang sehingga perjanjian tersebut diakui oleh hukum.

Pasal 1320 KUHPerdara menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya perjanjian, yakni: Pertama, adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya. Kedua, kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan. Ketiga, suatu hal tertentu. Keempat, suatu sebab (*causa*) yang halal.

Persyaratan di atas tersebut berkenaan mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenaan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenaan dengan objek perjanjian atau syarat objektif.

Pembedaan kedua syarat tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg* atau *null and ab initio*) dan dapat dibatalkannya suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut dapat dibatalakan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan

pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdata syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam membuat perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

a. Adanya Kata Sepakat

Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Dalam arti bahwa perjanjian tersebut dibuat secara musyawarah oleh kedua belah pihak, tanpa adanya paksaan dari salah satu pihak. Suatu perjanjian dapat mengandung cacat hukum atau kata sepakat dianggap tidak ada jika terjadi hal-hal yang disebut yaitu: pertama, paksaan. Setiap tindakan yang tidak adil atau ancaman yang menghalangi kebebasan kehendak para pihak termasuk dalam tindakan pemaksaan.

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak anantara pihak yang satu dengan pihak lainnya. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:⁴⁵

1. Bahasa yang sempurna dan tertulis.
2. Bahasa yang sempurna secara lisan.

⁴⁵ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), h. 15.

3. Bahasa yang tidak tidak sempurna asal dapat diterima atau dimengerti oleh pihak lawan.
4. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya.
5. Diam atau membisu, tetapi asal dapat dipahami atau diterima pihak lawan.

Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri artinya bahwa semua pihak menyetujui atau sepakat mengenai suatu hal yang diperjanjikan, dalam hal ini tidak diperbolehkan adanya unsur paksaan atau penipuan. Kata “sepakat” tidak boleh disebabkan adanya kekhilafan mengenai hakekat diri pihak lawan dalam persetujuan yang dibuat. Kesepakatan dianggap tidak sah jika:

1. Kekhilafan/ dwaling (1322 KUHPerdara)
 2. Paksaan/ dwang (1323 KUHPerdara)
 3. Penipuan/ bedrog (1328 KUHPerdara)
- b. Adanya Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum, namun dapat saja terjadi bahwa para pihak atau salah satu pihak yang mengadakan perjanjian adalah tidak cakap menurut hukum. Kata “cakap” yang dimaksud dalam hal ini adalah mampu melakukan perbuatan hukum, atau para pihak yang telah dinyatakan dewasa oleh hukum.

Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian secara subjektif.

Dalam arti bahwa yang membuat perjanjian tersebut sudah dewasa dan tidak dalam sakit ingatan. Pasal 1329 KUHPdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap. Kemudian dalam Pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang tidak cakap dalam membuat perjanjian, yakni: Pertama, orang yang belum dewasa. Kedua, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan. Ketiga, orang-orang perempuan dalam pernikahan.

Memang, dari sudut rasa keadilan perlulah bahwa orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terikat oleh perjanjian tersebut, mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikulnya dengan perbuatan itu.⁴⁶ Seseorang dikatakan belum dewasa menurut Pasal 330 KUHPdata jika belum mencapai umur 21 tahun. Ukuran dewasa menurut ketentuan KUHPdata, adalah telah berusia 21 tahun, sudah atau pernah menikah.

Seseorang yang telah dewasa dapat tidak cakap dalam melakukan perjanjian, jika yang bersangkutan diletakkan dibawah pengampuan. Seseorang yang diletakkan dibawah

⁴⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 2005), h. 17.

pengampuan jika yang bersangkutan gila, dungu, mata gelap, lemah akal, atau juga pemboros.

Orang yang tidak sehat pikirannya tidak mampu menginsyafi tanggung jawab yang dipikul oleh seorang yang mengadakan suatu perjanjian. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya. Ia berada dibawah pengawasan pengampuan. Kedudukannya, sama dengan seorang anak yang belum dewasa. Kalau seorang anak yang belum dewasa harus diwakili oleh orang tua atau walinya, maka seorang dewasa yang ditaruh dibawah pengampuan harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya.⁴⁷

Perjanjian mengenai soal-soal kecil yang dapat dimasukkan dalam pengertian keperluan rumah tangga, dianggap si Istri itu telah dikuasakan oleh Suaminya. Dengan demikian, seorang Istri dimasukkan dalam golongan orang-orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian.

c. Suatu Hal Tertentu

Yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian, paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu harus ada atau sudah

⁴⁷ *Ibid*, h. 18.

ada di tangan yang memiliki hutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang.

Objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa. Yang dapat menjadi objek perjanjian menurut Pasal 1332 dan Pasal 1334 KUHPerdara antara lain:⁴⁸

1. Dapat diperdagangkan.
2. Objeknya jelas (ditentukan jenisnya).
3. Jumlah dapat ditentukan/dihitung.
4. Bisa barang yang akan ada di kemudian hari.
5. Bukan warisan yang belum terbuka.

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu. Pasal 1333 KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu, berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.

d. Suatu Sebab Yang Halal

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya suatu sebab yang halal. Maka apabila seseorang menyewa

⁴⁸ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*...., h. 17.

suatu rumah dengan maksud agar bisa melakukan perbuatan hal yang tidak baik atau melakukan suatu hal yang dilarang oleh agama. Hal yang awalnya diperbolehkan tetapi dengan maksud melakukan hal yang tidak baik, maka tidak adanya suatu sebab yang halal.

Menurut Pasal 1335 *jo* 1337 KUHPerdara bahwa suatu hal dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu sebab dikatakan halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara yakni perjanjian tersebut:

1. Tidak bertentangan dengan undang-undang.
2. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum.
3. Tidak bertentangan dengan kesusilaan.

Suatu hal yang dikatakan bertentangan dengan undang-undang, jika suatu sebab tersebut di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Konsekuensi hukum atas perjanjian tanpa sebab yang halal adalah perjanjian tersebut batal demi hukum.

Perjanjian tersebut harus halal dalam arti bahwa isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundangan yang berlaku dan kesusilaan.

c. Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian

1. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom Of Contract*)

Asas ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:⁴⁹

- a) Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b) Mengadakan perjanjian dengan siapapun.
- c) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya serta.
- d) Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Dalam asas kebebasan berkontrak, pembuat undang-undang yang memberikan asas ini kepada para pihak yang berjanji sekaligus memberikan kekuatan hukum yang mengikat kepada apa yang telah mereka perjanjikan (*pacta sunt servanda*), seperti dimaksud Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata.⁵⁰

2. Asas Konsensualisme (*Consensualism*)

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 Ayat (1) KUHPerdata. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas konsensualisme diilhami dari hukum Romawi dan Jerman. Di dalam hukum Jerman tidak dikenal istilah asas konsensualisme, tetapi lebih dikenal dengan sebutan perjanjian riil dan perjanjian formal.

⁴⁹ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*...., h. 9.

⁵⁰ Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Cet. Ke-2, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2003), h. 31.

Dalam hukum Romawi dikenal istilah *contractus verbis literis* dan *contractus innominat*. Artinya, bahwa terjadinya perjanjian apabila memenuhi bentuk yang telah ditetapkan.⁵¹ Asas konsensualisme yang dikenal dalam KUHPdata adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian.

3. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kepastian hukum ini berkaitan dengan akibat suatu perjanjian. Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata bahwa, “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang...” para pihak harus menghormati perjanjian dan melaksanakannya karena perjanjian itu merupakan kehendak bebas para pihak. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang mempertegas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak layaknya sebuah undang-undang.⁵² mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

Asas *pacta sunt servanda* dalam hal ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang diadakan oleh kedua pihak merupakan perbuatan yang sakral dan dikaitkan dengan unsur keagamaan. Namun, dalam perkembangannya asas *pacta sunt servanda* yang berarti sepakat yang tidak perlu dikuatkan

⁵¹ M. Muhtarom, “Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak”. *Jurnal Suhuf*, Vol. 26 No. 1, (Mei 2014), h. 51.

⁵² Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, h. 9.

dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya. Sedangkan istilah *nudus pactum* sudah cukup dengan kata sepakat saja.

4. Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Asas Itikad Baik merupakan salah satu asas yang penting dan sangat mendasar dalam hukum perjanjian.⁵³ Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPdata yang berbunyi: “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu para pihak harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.

Asas itikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad yang pertama, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad yang kedua, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

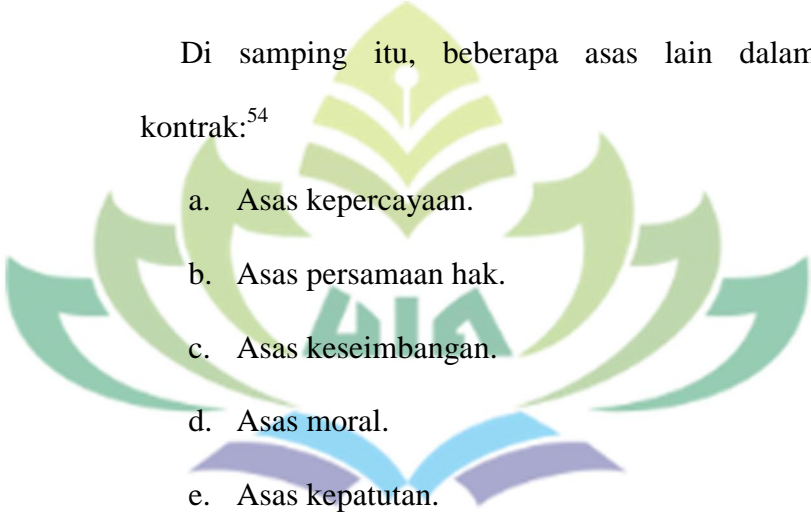
5. Asas Kepribadian (*Personality*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/ atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat

⁵³ *Ibid*, h. 10.

dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdota. Pasal 1315 KUHPerdota menegaskan: “pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Inti ketentuan ini sudah jelas bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPerdota berbunyi: “perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.” Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

Di samping itu, beberapa asas lain dalam standard kontrak:⁵⁴

- 
- a. Asas kepercayaan.
 - b. Asas persamaan hak.
 - c. Asas keseimbangan.
 - d. Asas moral.
 - e. Asas kepatutan.
 - f. Asas kebiasaan.
 - g. Asas kepastian hukum.

⁵⁴ Abdul Rasyid Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori Dan Contoh Kasus*, Cet. Ke-8, (Jakarta: Prenada Media, 2014), h. 40.

Dalam hal ini masih terdapat beberapa asas hukum perikatan nasional, yaitu:

1. Asas kepercayaan, yaitu bahwa setiap orang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan diantara mereka di belakang hari.
2. Asas persamaan hak, yaitu bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dalam hukum. Mereka tidak dibeda-bedakan antara satu sama lain, walaupun subjek tersebut berbeda warna kulit, agama, dan ras.⁵⁵
3. Asas keseimbangan, yaitu asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.⁵⁶
4. Asas moral, adalah asas yang berkaitan dengan perikatan wajar, yaitu suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur. Hal ini terlihat dalam zaakwarneming, yaitu seseorang melakukan

⁵⁵ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, h. 11.

⁵⁶ *Ibid.*

perbuatan dengan sukarela (moral), yang bersangkutan mempunyai kewajiban hukum untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Salah satu faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu adalah didasarkan pada kesusilaan (moral) sebagai panggilan hati nuraninya.

5. Asas kepatutan, yaitu asas yang tertuang dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian yang diharuskan oleh kepatutan berdasarkan sifat perjanjiannya.
6. Asas kebiasaan, yaitu dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat secara tegas, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti.
7. Asas kepastian hukum, yaitu asas ini mengandung maksud bahwa perjanjian sebagai figur hukum mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

Asas-asas inilah yang menjadi dasar pijakan dari para pihak dalam menentukan dan membuat suatu kontrak/ perjanjian dalam kegiatan hukum sehari-hari. Dengan demikian, dapat

dipahami bahwa keseluruhan asas di atas merupakan hal peting dan mutlak yang harus diperhatikan bagi para pembuat kontrak/ perjanjian, sehingga tujuan akhir dari suatu kesepakatan dapat tercapai dan terlaksana sebagaimana diinginkan oleh para pihak.

d. Berakhirnya Perjanjian

Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Suatu perjanjian dikatakan perjanjian berakhir bila:⁵⁷

- a) Adanya ketentuan dari para pihak tentang berlakunya waktu tertentu.
- b) Undang-undang menentukan batas berlakunya perjanjian.
- c) Para pihak atau undang-undang menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka persetujuan akan hapus.

Meskipun sewa-menyewa itu suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan antara sewa tertulis dan sewa lisan. Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan telah tercapai atau terpenuhi, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu. Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan,

⁵⁷ Hartana, "Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara)". *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol. 2 No. 2, (Agustus 2016), h. 173.

itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan melainkan jika pihak yang satu memberitahu kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.⁵⁸

Mengenai hapusnya perikatan atau berakhirnya perikatan diatur pada buku III KUHPerdara. Masalah hapusnya perikatan (*tenietgaan van verbintenis*) dapat juga disebut hapusnya persetujuan (*tenietgaan van overeenkomst*). Berarti, menghapuskan semua pernyataan kehendak yang telah dituangkan dalam persetujuan bersama antara pihak penyewa dan yang menyewakan.

Perjanjian sewa menyewa berakhir apabila manfaat suatu barang sudah terpenuhi dengan jangka waktu yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak. Barang sewaan juga bisa berakhir meski jangka waktunya belum habis, jika barang sewaan telah rusak, cacat, atau musnah karena suatu faktor. Perjanjian sewa menyewa juga dapat berakhir karena pembatalan baik atas dasar persetujuan kedua belah pihak atau karena adanya wanprestasi.⁵⁹

Berakhirnya sewa menyewa pada dasarnya sesuai dengan rumusan Pasal 1381 KUHPerdara mengatur sepuluh (10) cara hapusnya/ berakhirnya perikatan, yaitu: 1) karena pembayaran, 2)

⁵⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, h. 94.

⁵⁹ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), h. 367.

karena penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, 3) karena pembaharuan utang, 4) karena perjumpaan utang atau kompensasi, 5) karena percampuran utang, 6) karena pembebasan utang, 7) karena musnahnya barang yang terutang, 8) karena kebatalan atau pembatalan, 9) karena berlakunya suatu syarat batal, 10) karena lewat waktu, sebagaimana yang diatur dalam buku keempat KUHPerdota.⁶⁰

Dalam perjanjian sewa menyewa dapat dikatakan berakhir apabila telah terjadinya suatu hal sebagai berikut:

1. Pemenuhan Perikatan

Pemenuhan perikatan dengan dilakukannya pembayaran diatur dalam pasal 1382 KUHPerdota. Yang dimaksud dengan pembayaran oleh hukum perikatan adalah setiap tindakan pemenuhan prestasi tersebut. Dengan terjadinya pembayaran ini maka terlaksanalah perjanjian diantara kedua belah pihak. Pembayaran yang dimaksudkan oleh Undang-Undang ialah pelaksanaan atau pemenuhan tiap perjanjian secara sukarela, artinya tidak dengan paksaan.

2. Musnahnya Barang sewaan

Musnahnya barang sebagai bentuk hapusnya perikatan, maka pembicaraan adalah berkaitan dengan syarat sah objektif dari suatu perikatan. Suatu benda dari adanya

⁶⁰ Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, (Nanggroe Aceh Darussalam: Unimal Press, 2013), h. 40.

suatu perjanjian adalah digantungkan pada keberadaan dari objek yang diperjanjikan.⁶¹ Dalam hal ini bahwa setiap perjanjian baik berupa untuk melakukan sesuatu, untuk memberikan sesuatu maupun untuk tidak berbuat sesuatu adalah harus memiliki suatu kebendaan sebagai objek perjanjiannya.

Sehubungan dengan hal tersebut maka ketika benda yang menjadi objek perikatannya musnah, tidak dapat diperdagangkan ataupun hilang, maka hapuslah perikatannya, asal barang tersebut musnah ataupun hilang di luar salahnya debitor dan sebelum ia lalai menyerahkannya.⁶²

Pemilik barang wajib mempersiapkan barang yang disewakan untuk dapat digunakan secara optimal oleh penyewa. Apabila yang menyewakan tidak dapat memperbaikinya, penyewa mempunyai pilihan untuk membatalkan atau menerima manfaat yang rusak.⁶³

3. Kebatalan dan Pembatalan sewa menyewa

Tidak terjadinya kesepakatan bebas dari pihak yang membuat perjanjian, baik telah terjadi kekhilafan, paksaan atau penipuan pada salah satu pihak dalam perjanjian pada

⁶¹ *Ibid*, h. 48.

⁶² *Ibid*.

⁶³ Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2009), h. 229.

saat perjanjian itu dibuat. Salah satu pihak dalam perjanjian tidak cakap untuk bertindak dalam hukum atau tidak memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan atau perbuatan hukum tertentu. Dalam hal ketidakcakapan, maka setelah pihak yang tidak cakap tersebut menjadi cakap dan atau oleh wakilnya yang sah adalah berhak untuk memintakan pembatalan perjanjian.⁶⁴ Adanya wanprestasi juga dapat menjadi salah satu faktor berakhirnya perjanjian sewa menyewa, dikarenakan salah satu pihak melakukan suatu perbuatan yang dilanggar dari kesepakatan yang sudah di perjanjikan sebelumnya oleh kedua belah pihak.

Hakikatnya manusia mempunyai hak sejak dalam kandungan (Pasal 2 KUHPerdara), namun tidak semua manusia mempunyai kewenangan dan kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. manusia memiliki kewenangan hukum yang berarti kecakapan untuk menjadi subjek hukum sebagai pendukung hak dan kewajiban.⁶⁵

1. Lewat Waktu (Daluarsa).

Ketentuan tentang lewat atau yang juga dikenal dengan daluarsa adalah diatur dalam bagian tersendiri dalam buku IV KUHPerdara, yang dalam Pasal 1946

⁶⁴ Nanda Amalia, *Hukum Perikatan* . . . , h. 50.

⁶⁵ Zainal Asikin, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2013), h.

KUHPerdata menyatakan bahwa “Daluarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang”.

B. Tinjauan Pustaka

Skripsi yang pertama adalah penelitian yang dikerjakan oleh Dendi Purwagandi Mahasiswa Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta pada tahun 2019 dengan judul *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan Di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang”*. Penelitian ini dikerjakan oleh Dendi Purwagandi berfokus pada praktek sewa menyewa rumah kontrakan yang dilakukan secara lisan dan tidak ada yang dilakukan secara tertulis. Karena perjanjian yang dilakukan hanya sebatas lisan dapat menjadi masalah terjadi wanprestasi atau kegagalan kontrak jadi terdapat bias antara kewajiban dari penyewa maupun pemilik rumah kontrakan yang ada di Desa Situgadung tersebut. Terjadinya perselisihan persoalan kerusakan rumah yang seharusnya diperbaiki oleh pemilik rumah kontrakan atau penyewa kontrakan karena banyak pemilik kontrakan yang hanya memikirkan keuntungannya saja. Perbedaan pembahasan peneliti ini adalah penelitian ini lebih kepada akad yang dilakukan secara lisan serta terjadinya bias antara kewajiban penyewa dan pemilik kontrakan yang mengakibatkan terjadinya perselisihan sedangkan pembahasan peneliti lebih kepada perjanjian sewa

menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa menurut hukum perdata Indonesia maupun hukum Islamnya.⁶⁶

Skripsi yang kedua adalah penelitian yang dikerjakan oleh Anggi Renaldo mahasiswa Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung pada tahun 2017 dengan judul *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus Dalam Sewa-Menyewa Rumah Di Desa Negara-Ratu Natar Lampung Selatan)”*. Penelitian ini dikerjakan oleh Anggi Renaldo yang mana perjanjian sewa menyewa segala kerusakan yang terjadi terhadap rumah yang disewakan tersebut menjadi tanggung jawab penyewa. Kemudian, belum habis masa sewa rumah tersebut pemiliknya menyewakan kembali rumah tersebut kepada orang lain yang mana rumah tersebut masih belum habis masa sewa sebelumnya. Terjadi perjanjian yang dilanggar oleh pemilik sewanya itu sendiri. Perbedaan pembahasan peneliti ini adalah penelitian tersebut lebih kepada pelanggaran yang dilakukan oleh pemilik rumah kontrakan tersebut sedangkan pembahasan peneliti lebih kepada perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa menurut hukum perdata Indonesia maupun hukum Islamnya.⁶⁷

Skripsi yang ketiga adalah penelitian yang dilakukan oleh Baharudin Muhammad Hasan mahasiswa Institut Negeri Agama Islam Palangka raya

⁶⁶ Dendi Purwagandi, *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan Di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang”*. (Skripsi Program Strata Satu (S1) Ilmu Ekonomi Dan Bisnis UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2019).

⁶⁷ Anggi Renaldo, *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus Dalam Sewa-Menyewa Rumah Di Desa Negara-Ratu Natar Lampung Selatan)”*. (Skripsi Program Strata Satu (S1) Ilmu Syari’ah UIN Raden Intan, Lampung, 2017).

pada tahun 2017 dengan judul “*Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangkaraya Ditinjau Dari Hukum Perdata*”. Penelitian ini dikerjakan oleh Baharudin Muhammad Hasan yang berfokus kepada masalah perjanjian sewa menyewa rumah toko yang dilakukan secara lisan, yang menimbulkan persoalan-persoalan masalah yang dihadapi pemilik ruko, kurangnya pemahaman dan ketidaktahuan akan hukum yang menjadi faktor penyebabnya. Karena setelah masa sewanya habis banyak kerusakan-kerusakan kecil yang dilakukan oleh sipenyewa toko. Meski demikian dalam hal perjanjian yang dilakukan secara lisan tetap sah dalam hukum perdata, karena tetap mengikat para pihak dan tidak menghilangkan hak serta kewajiban para pihak yang bersepakat. Perbedaan pembahasan peneliti ini adalah penelitian ini lebih berfokus kepada kedua belah pihak yang melakukan perjanjian secara lisan dalam memenuhi perjanjian yang telah disepakati, karena perjanjian yang dibuat secara lisan menyulitkan dalam hal pembuktian bila terjadi masalah dan sangat jelas akan menimbulkan ketidakpastian hukum dan dapat menimbulkan sengketa atau ketidaksesuaian pendapat. Sedangkan pembahasan peneliti lebih kepada perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa yang ditinjau dari hukum perdata Indonesia maupun hukum Islamnya.⁶⁸

⁶⁸ Baharudin Muhammad Hasan, “Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata”. (Skripsi Program Strata Satu (S1) Ilmu Syari’ah IAIN Palangka Raya, 2017).

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian*, Bandung: Citra Atya Bhakti, 2010.
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014.
- Abdul Rasyid Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori Dan Contoh Kasus*, Cet. Ke-8, Jakarta: Prenada Media, 2014.
- Abu Bakar Jabir Al-Jaza'iri, *Minhajul Muslim : Pedoman Hidup Ideal Seorang Muslim*, Diterjemahkan Oleh Andi Subarkah, Solo: Insan Kamil, 2008.
- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007.
- Ahsin W. Alhafidz, *Kamus Fiqh*, Jakarta: Amzah, 2013.
- Al-Munawar Said Agil Husin, *Hukum Islam Dan Pluralitas Sosial*, Jakarta: PT Penamadani, 2005.
- Andi Hamzah, Wayan Suandra, B.A. Manalu, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan* Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006.
- Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Kalimedia, 2009.
- Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2010.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Pusat Bahasa, 2011.
- F.X. Suhardana, *Hukum Perdata 1*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1992.
- Harun Nasrun, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: GayaMedia Pratama, 2000.
- Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, Pusat Penelitian Dan Penerbitan IAIN Raden Intan Lampung Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame, 2015.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], Diterjemahkan Oleh R. Subekti Dan R. Tjitrosudibio, Cet. XXXIV, Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.

- Lexy J. Moelong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2008.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, 2011.
- Muhamad, *Manajemen Keuangan Syari'ah Analisis Fiqih Dan Keuangan*, Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014.
- Muhammad Pambundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, Jakarta: Bumi Aksara, 2006.
- Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, Nanggroe Aceh Darussalam: Unimal Press, 2013.
- Oni Sahroni, *Fikih Muamalah: Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Pedoman Penulisan Skripsi Mahasiswa, Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, 2018.
- Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014.
- Simatupang, Richard Burton, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Cet. Ke-2, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2003.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermasa, 2005.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. XXXIII, Jakarta: PT Intermasa, 2008.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2007.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*, Cet. 27, Bandung: Alfabeta, 2018.
- Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka-Cipta, 1993.
- Susiadi A.S., *Metodologi Penelitian*, Lampung: Penerbit Fakultas Syariah IAIN Raden Intan Lampung, 2014.
- Zainal Asikin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2013.

Fatwa

Fatwa DSN No: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah.

Jurnal

- Rosita Tehuayo, Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah, *Jurnal Tahkim*, Vol. XIV No. 1 Juni 2018.
- Syamsul Hilal, Urgensi Ijarah Dalam Perilaku Ekonomi Masyarakat, *Ejournal Asas*, Vol. 5 No. 1 Januari 2013.
- M. Muhtarom, Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak, *Jurnal Suhuf*, Vol. 26 No. 1 Mei 2014.
- Hartana, Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara), *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol. 2 No. 2 Agustus 2016.
- Santoso, Harun & Anik, Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah, *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 01 No. 02 Juli 2015.

Naskah ilmiah

- Rahmad Rezky Fahrozi, “*Analisis Hukum Islam Terhadap Bisnis Pusat Kebugaran Dalam Perspektif Ijarah Dan Etika Bisnis Islam*”, Skripsi Program Strata Satu (S1) Ilmu Hukum Ekonomi Syariah, Banda Aceh, 2017.
- Dendi Purwagandi, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan Di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang*”, Skripsi Program Strata Satu (S1) Ilmu Ekonomi Dan Bisnis UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2019.
- Anggi Renaldo, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus Dalam Sewa-Menyewa Rumah Di Desa Negara-Ratu Natar Lampung Selatan)*”, Skripsi Program Strata Satu (S1) Ilmu Syari’ah UIN Raden Intan Lampung, 2017.
- Baharudin Muhammad Hasan, “*Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata*”, Skripsi Program Strata Satu (S1) Ilmu Syari’ah IAIN Palangka Raya, 2017.

Sumber on-line

- Rama Qchozali. “Pengertian Ijarah” (On-Line), tersedia di: [https://www.kompasiana.com/ijarah/11 Mei 2018 \(17 Maret 2020\)](https://www.kompasiana.com/ijarah/11%20Mei%202018%20(17%20Maret%202020).).

Undang-Undang

UU NO. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.

Wawancara

Amar Ma'ruf Putranto, Wawancara dengan penulis, Rumah Sewa Jl. Aster Blok D5, Lampung, 9 Agustus 2020.

Faizal Novri Awaluddin, wawancara dengan penulis, Rumah Sewa Jl. Aster Blok D5, Lampung, 9 Agustus 2020.

Ferdino, wawancara dengan penulis, Rumah Sewa Jl. Aster Blok D5, Lampung, 9 Agustus 2020.

Hj. Sutikhat, wawancara dengan penulis, Rumah Pemilik Sewa Jl. Aster Blok D5, Lampung, 7 Agustus 2020.

Linda Kurniasari dan Sri Rahayu, wawancara dengan penulis, Rumah Sewa Jl. Aster Blok D5, Lampung, 7 Agustus 2020.

Megi, wawancara dengan penulis, Rumah Sewa Jl. Aster Blok D5, Lampung, 7 Agustus 2020.

Rahmat Adi Saputra, wawancara dengan penulis, Rumah Sewa Jl. Aster Blok D5, Lampung, 9 Agustus 2020.

Randi dan Dwiki, wawancara dengan penulis, Rumah Sewa Jl. Aster Blok D5, Lampung, 7 Agustus 2020.

Robi Agus Tamara, wawancara dengan penulis, Rumah Sewa Jl. Aster Blok D5, Lampung, 7 Agustus 2020.